**S m l o u v a**

**o podnájmu nebytových prostor**

**Agentura pro ekonomický rozvoj Vsetínska, o.p.s.**

sídlo: Horní náměstí 3, 755 01 Vsetín

IČ: 26863081

DIČ: CZ26863081

zapsána v rejstříku o.p.s. Krajského soudu v Ostravě oddíl O, vložka 200

zastoupena: XXXXXXXXXXXXXXXX, ředitel společnosti

jako „Nájemce“ na straně jedné

a

**HS pro stavby s.r.o.**

sídlo: Bobrky 963, 755 01 Vsetín

IČ: 17311039

DIČ: CZ17311039

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka C 89761

zastoupena: XXXXXXXXXXXX, jednatel společnosti

jako „Podnájemce“ na straně druhé

uzavřeli tuto

**smlouvu**

**o podnájmu nebytových prostor**

**ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník**

I. Úvodní ustanovení

1. Město Vsetín je výlučným vlastníkem nemovitosti č.p. 3 a 4 Horní náměstí, nacházející se na parcele č. 187 a parcele č. 188, vše k.ú. Vsetín (dále jen „Maštaliska“).
2. Město Vsetín (jako Pronajímatel) uzavřelo s Agenturou pro ekonomický rozvoj Vsetínska, o.p.s. (jako Nájemce) Nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor, platnou a účinnou od 1. 10. 2008.
3. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn na základě Nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené s Pronajímatelem - Městem Vsetín, užívat budovu Maštaliska a v rámci výkonu tohoto uživatelského práva přenechat části budovy Maštalisek, resp. nebytové prostory, do užívání třetí osobě, tj. uzavřít smlouvu o podnájmu nebytových prostor.

II. Předmět podnájmu

1. Nájemce přenechává Podnájemci část nebytových prostor nacházejících se v budově Maštaliska o výměře 26,98 m2 a to místnost s číselným označením č. 3.26 ve III. nadzemním podlaží, přičemž přesná specifikace těchto prostor vyplývá z přiloženého půdorysného plánku, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy o podnájmu nebytových prostor (dále jen „Smlouva“).
2. Nájemce prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou způsobilé k užívání k účelu uvedenému ve Smlouvě.
3. Podnájemce prohlašuje, že před uzavřením Smlouvy se seznámil se stavem a vybavením předmětných nebytových prostor, je mu znám jejich stav a tyto jsou způsobilé k užívání k účelu uvedenému ve Smlouvě.
4. Nájemce a Podnájemce provedou nejpozději dne 31. 3. 2023 předání a převzetí předmětných prostor, o čemž bude stranami sepsán písemný protokol, v němž bude rovněž uvedeno vybavení těchto nebytových prostor. Uvedený protokol bude označen jako „Protokol o převzetí předmětu podnájmu – příloha č. 2 Smlouvy“ a stane se další přílohou a nedílnou součástí Smlouvy.

III. Účel podnájmu

1. Podnájemce bude užívat předmětné nebytové prostory s tímto účelem - předmět podnikání:
* Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
* Projektová činnost ve výstavbě
* Montáž, opravy a rekonstrukce chladících zařízení a tepelných čerpadel
1. Hodlá-li Podnájemce změnit v pronajatém nebytovém prostoru předmět činnosti a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je povinen oznámit to Nájemci a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

IV. Doba podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 4. 2023 do 31. 3. 2024.
2. Podnájemce je povinen ke dni, v němž končí podnájemní vztah, předat předmět podnájmu v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení Nájemci.

V. Nájemné

1. Podnájemce se zavazuje platit Nájemci nájemné za užívání nebytových prostor v následující výši: 1.200,- Kč / 1 m2 ročně. K ceně nájemného bude připočítáváno DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty a aktuální sazby daně.
2. Nájemné za aktuální měsíc bude splatné do 21 dnů v tomto měsíci na základě vystavené faktury. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet Nájemce vedený u Československé obchodní banky, a.s., č.ú. 197421158/0300, nebude-li na faktuře uvedeno jiné číslo účtu.
3. Účastníci Smlouvy se dohodli, že za den uskutečnění zdanitelného plnění budou považovat vždy první den aktuálního měsíce.
4. Podnájemce není v prodlení s úhradou nájemného, jestliže nejpozději poslední den splatnosti bude částka odpovídající dohodnutému měsíčnímu nájemnému připsána na účet Nájemce. Podnájemce též není v prodlení s úhradou nájemného po dobu prodlení Nájemce s vystavením a doručením řádné faktury Podnájemci.
5. Podnájemce je dále povinen platit Nájemci ceny služeb poskytovaných Nájemcem v souvislosti s užíváním nebytových prostor včetně energií dodávaných poskytovateli těchto energií, a to jejich poměrnou část vypočtenou Nájemcem. Jedná se o tyto služby, resp. energie:
	* dodávky elektrické energie
	* vodné, stočné
	* odpady
	* ohřev TUV a vytápění
	* úklid předmětu nájmu, sociálního zařízení a dalších společných prostor
	* zabezpečení objektu, jeho napojení na pult centrálních ochrany, bezpečnostní kódování jednotlivých kanceláří
	* činnost správce budovy – revize, opravy, operativa provozu budovy a jejího okolí
	* zvýhodněné nájmy společenských prostor
	* služby recepce
	* další služby dle požadavků Podnájemce budou řešeny individuálně objednávkami
6. Podnájemce je povinen platit Nájemci náklady na služby uvedené v bodě 5. tohoto článku Smlouvy, přičemž s výjimkou dodávek elektrické energie budou tyto náklady placeny v paušální výši 560,- Kč/1 m2 ročně bez DPH. Podnájemce je dále povinen platit Nájemci zálohy na dodávky elektrické energie, přičemž tyto zálohy budou placeny ve výši 1.130,- Kč/1 m2 ročně bez DPH. Náklady na služby za aktuální měsíc jsou splatné společně s nájemným dle podmínek dohodnutých pro úhradu nájemného. Nájemce je povinen provést nejpozději do 31. 1. následujícího roku vyúčtování zálohy na dodávky elektrické energie.
7. Sjednané nájemné dle bodu 1. tohoto článku Smlouvy bude valorizováno v případě, že oficiální míra inflace, zveřejněná Českým statistickým úřadem za kalendářní rok překročí celkově za období od předchozí valorizace hranici 5%.
8. Podnájemce není povinen platit nájemné, pokud pro vady pronajatého nebytového prostoru, které nezpůsobil, nemohl pronajatý nebytový prostor užívat.
9. V případě, že je užívání pronajatého nebytového prostoru z důvodů vad, které nezpůsobil Podnájemce, omezené, má Podnájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného.
10. Práva uvedená v bodech 8 a 9 této Smlouvy musí uplatnit Podnájemce písemně u Nájemce nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy se o skutečnosti zakládající tato práva dozvěděl, nejpozději však do jednoho roku, kdy k takové skutečnosti došlo, jinak tato práva zanikají.

VI. Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce má povinnost přenechat pronajatý nebytový prostor Podnájemci ve stavu způsobilém k jeho obvyklému a řádnému užívání.
2. Nájemce je povinen v součinnosti s vlastníkem nemovitosti zajišťovat, aby nebytové prostory byly udržovány ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
3. Nájemce má právo požadovat náhradu škody způsobené tím, že Podnájemce bez zbytečného odkladu neoznámil Nájemci potřeby oprav, které mají být provedeny.
4. Nájemce má právo udělovat souhlas ke změnám na pronajatém nebytovém prostoru.
5. Nájemce je oprávněn požadovat v průběhu pracovní doby Podnájemce vstup do nebytových prostor za účelem kontroly, zda je Podnájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve Smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostorů Nájemce Podnájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
6. Nájemce prohlašuje, že nemovitost, v níž se nachází předmětné nebytové prostory, je Nájemcem pojištěna, avšak nejsou pojištěny věci vnesené do budovy Maštaliska, tzn. že pojištění se nevztahuje na věci, které si Podnájemce v předmětných nebytových prostorách umístí.

VII. Práva a povinnosti Podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn užívat předmětné nebytové prostory v souladu s jejich stavebním určením k účelu uvedenému ve Smlouvě.
2. Podnájemce je povinen včas a řádně platit nájemné a úhradu za ceny služeb, tak jak je uvedeno v článku V. Smlouvy.
3. Podnájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově Maštaliska, v níž se nachází pronajaté prostory.
4. Podnájemce je povinen provádět obvyklou údržbu předmětných prostor. Jakékoliv úpravy nad rámec obvyklé údržby je Podnájemce oprávněn provádět pouze za současného a předchozího souhlasu Nájemce a vlastníka nemovitosti. Totéž se vztahuje na jakékoliv nevratné změny na vnitřním vybavení, které je součástí předmětu podnájmu.
5. Podnájemce má povinnost uvést pronajatý nebytový prostor na své náklady do původního stavu, pokud změny na něm byly provedeny bez souhlasu Nájemce.
6. Podnájemce je povinen vyklidit ve lhůtě do 15 dnů po skončení podnájmu pronajatý nebytový prostor a předat jej Nájemci ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu způsobu užívání pronajatého prostoru.
7. Podnájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě bez souhlasu Nájemce.
8. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci jakékoliv závady v nebytových prostorách, které přesahují rámec obvyklé údržby.
9. Podnájemce má povinnosti zajistit nakládání a odvoz nebezpečného odpadu na své náklady v souladu s platnou právní legislativou, zejména zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů v platném znění.
10. Podnájemce je povinen dodržovat provozní řád budovy Maštaliska.

VIII. Skončení podnájmu

* 1. Podnájemní vztah skončí též dohodou, která musí být písemná a podepsaná oběma smluvními stranami.
	2. Nájemce může kdykoliv písemně vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím sjednané doby podnájmu z důvodů uvedených v ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění, a v případě hrubého porušení provozního řádu budovy Maštaliska.
	3. Podnájemce může písemně vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím sjednané doby podnájmu z důvodů uvedených v ustanovení zákona číslo 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění.
	4. Výpověď musí být provedena písemně a doručena druhé smluvní straně, jinak je neplatná. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
	5. Smlouva bude ukončena ze strany pronajímatele z důvodu hrubého porušení ustanovení smlouvy v případě, že bude podnájemce 3 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného.

IX. Sankce

1. V případě prodlení Podnájemce se zaplacením sjednaného nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru se Podnájemce zavazuje zaplatit Nájemci úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.
2. V případě prodlení Podnájemce s vyklizením nebytového prostoru po skončení nájmu se Podnájemce zavazuje zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
3. Sjednání ani zaplacení smluvní pokuty se nedotýká nároku Nájemce na náhradu škody v plné výši.
4. Za ztrátu přístupové karty se Podnájemce zavazuje zaplatit Nájemci 500,-Kč, za ztrátu generálního klíče uhradí Podnájemce náklady související s výměnou za nový, a to v plné výši.

X. Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny, doplnění a dodatky této Smlouvy lze uskutečnit pouze písemně s podpisy obou smluvních stran.
2. Vzájemná práva a povinnosti, která v této Smlouvě nejsou výslovně upravená, podléhají režimu příslušných právních předpisů, zejména zákona číslo 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podepsání oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany podepsaly tuto Smlouvu ve dvou vyhotoveních, z nichž Nájemce obdrží jedno vyhotovení a Podnájemce jedno vyhotovení Smlouvy.
5. Strany Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že tato nebyla uzavřena v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují níže svými podpisy.

Ve Vsetíně dne 30. 3. 2023

………................................ .....................................

Nájemce Podnájemce

*Příloha č. 1 - dispoziční řešení předmětu podnájmu*

*Příloha č. 2 - protokol o převzetí předmětu podnájmu*